

# Tilstandsrapport

📍 Herman Foss' gate 22A , 0171 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 219, bnr. 121, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m<sup>2</sup> BRA-i: 104 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 15641-25131

Referansenummer: WD4413

Autorisert foretak: Rune Kristiansen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Kristiansen



# NITO

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.

Utdannet takstingeniør.

25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.



## Rapportansvarlig



Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no

909 23 760



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

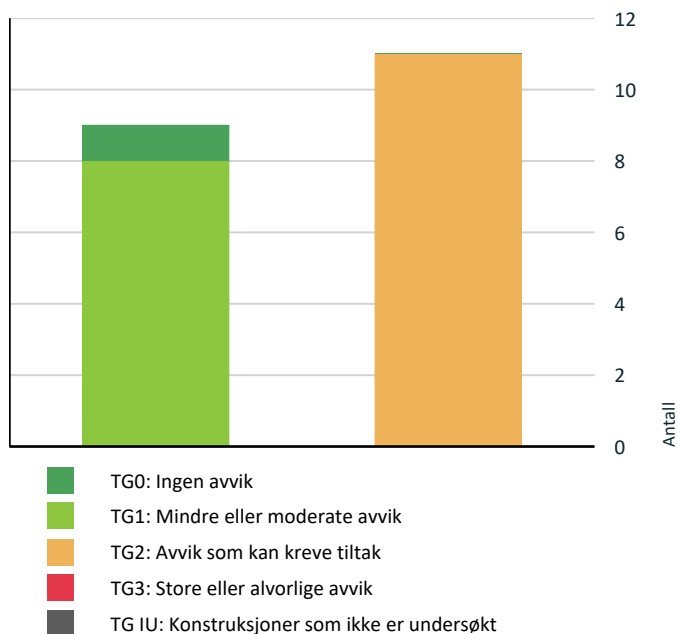
[Gå til side](#)

## Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Plass for vaskemaskin.** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etg. > Bad > Dokumentasjon** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etg. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etg. > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)



Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapportens gyldighet:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Ny eier kan ikke bruke denne rapporten til resalg.

Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

MERK: Beskrivelsene i rapporten er et øyeblikksbilde av de forhold slik de var på befæringsstidspunktet, og er ingen garanti for at det ikke kan og vil oppstå symptomer på skader etter dette tidspunkt.

Skjer det endringer, oppstår skader m.m. på boligen, bør rapporten oppdateres.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! **Utvendig > Vinduer**

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1898

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

### Tilbygg / modernisering

1993 Ombygging Approbasjon/byggetillatelse for ombygging til dagens bruk gitt i 1993. Ferdigattest gitt i 1995.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

2. etg: Vinduer fra 1994 med 2-lags isolerglass.  
Eldre vindu i ett soverom med doble glass/rammer.

1. etg: Vinduer mot gaten med 2-lags isolerglass, karm og ramme i tre. Fra 1993.  
Eldre vindu i kjøkken med doble glass/rammer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet brukstid på vinduer er fra 40-60 år, avhengig av bruk og værforhold m.m.

2. etg: Vinduer er ca. 32 år gamle. Ut i fra aler blir de da vurdert til TG-2.

1. etg: Vinduer er ca. 33 år gamle. Ut i fra alder blir de da vurdert til TG-2.

Grunnlag for vurderingen: Over halvparten av forventet brukstid for vinduer er oppbrukt.

De gamle vinduene i 1. og 2. etg.

Disse vinduene er fra byggeåret. Vinduet i 2. etg. har større brukslitasje enn vindu i 1. etg.

Disse vinduene bør vurderes byttet ut.

Konsekvens: Vinduene fungerer med dagens bruk. Man må også være klar over at vinduer fra denne tiden, ikke har samme isolasjonsevne/tetthet, som dagens vinduer.



Gammelt vindu i 2. etg.

### TG 1 Balkongdør

#### Beskrivelse

Balkongdør fra 2009.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

1. etg og 2. etg: Originale ytterdører med glassfelt. Malte fyllingsdører.  
Disse ble brannsikret i 2018 med nye glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er fra byggeåret, og har brukslitasje.

Dørene tetter ikke helt, og det kan være trekk fra dørene vinterstid.

Dørene er ikke lydisolert. Det vil da være hørbare lyder fra trappeoppgang.

Selv om det har vært utført branniltak på dørene, tilfredsstillers de ikke dagens krav til branntetting.

Dørene vurderes totalt sett til TG-2.

Konsekvens: Dørene tilfredsstillers ikke dagens krav til tetthet og lyd-forhold for en entredør.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Utgang fra ett soverom til utkraget balkong på ca. 4 kvm.

Balkong fra 2009, med smijerns-rekkverk.

Terrassebord i impregneret tre på gulv.

Rekkverkhøyde målt til: 100 cm.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Takoverflater:

2. etg: Malte flater.

Innfelte downlights i bad.

1. etg: Malte flater.

Rosetter og stukkaturer.

Veggoverflater:

2. etg: Malt panel og panel fra byggeåret. Malte flater.

1. etg: Malte flater. Noe tapet fra 2020.

Gulvoverflater: 2. etg: Slipte gamle tregulv. Disse fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.

1. etg: Nyere parkett. Teppe i del ved entredør.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv: 2. etg: Merker på gulv etter tidligere lekkasje i ett soverom. Dette kommer fra den gang dette rommet var kjøkken, og ligger mange år tilbake i tid.

Konsekvens: Det var på befaringsdagen ingen unormale fuktverdier på det aktuelle stedet, og vurderes kun å ha kosmetisk betydning.

1. etg: Det er lagt ny parkett. Det er noe gyng registrert i gulvet.

Konsekvens: Forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.  
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.

2. etg:  
I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på opp mot 3 cm.  
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

1. etg:  
I stue/kjøkken er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens av dette avviket, men det skal bemerkes i følge gjeldende forskrift.  
Skjevhetene vurderes til i hovedsak å være av kosmetisk betydning.  
Tilstandsgraden settes ut i fra standardens strenge vurdering av dette punktet.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ny vedovn fra 2020 montert i stuen.  
Nordpeis Monaco C innsats, med plassbygd omramming og ved-nisje.

Pipe: Pipene ble rehabilitert i regi av sameiet etter pålegg fra Brann og Redningsetaten i 2012.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig vangetrapp i malt utførelse.  
Slipte og lakkerte furutrinn. Dette ble gjort i 2020.

Ingen vesentlige avvik/slitasje ut over normal brukslitasje, og trappen vurderes derfor til TG-1.

(For merknader ved sikkerhetsforhold, se eget HMS-punkt.)

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

2. etg: Originale og oppmalte fyllingsdører.  
Malt furu fyllingsdør til bad.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er i hovedsak fra byggeåret, og fremstår i god stand, alder tatt i betraktning.  
Men de har naturlig brukslitasje i forhold til alder.  
Den høye døren fra stue i 2. eg. har "slått seg" og har skjevheter/lukker ikke.

Konsekvens: Døren lukker ikke.

# Tilstandsrapport



Innerdør i 2. etg. har "slått seg".

## VÅTROM

### 2. ETG. > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er i en tidligere salgsoppgave oppgitt å være oppusset i 2016.  
Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på utførelse av arbeider og membranløsninger m.m.

Rapporten blir utført med en visuell vurdering.

### 2. ETG. > BAD

#### ! TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Himling: Malte flater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

### 2. ETG. > BAD

#### ! TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.

Er det fall på gulv for øvrig: Ja.

Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 40 mm.

### 2. ETG. > BAD

#### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk: Rennesluk i dusj.

Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.

# Tilstandsrapport

Alder: Fra 2016

Type veggmembraner: Smøremembraner/membranplater.

Alder: Fra 2016.

Ut i fra en visuell vurdering, vurderes forholdet til TG-1.



Sluk i bad

## 2. ETG. > BAD

### Dokumentasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse: Nei. det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av badet.

Konsekvens: Det er ingen konsekvens for badets tetthet. Men da det ikke foreligger dokumentasjon, kan man ikke med sikkerhet konstatere hvordan de ulike arbeidene er utført.

## 2. ETG. > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dusj med svingbare dusjdører i glass, veggmontert klosett, servant på benkeplate, og baderomsinnredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av innbygget klosett-sisterner og mulighet for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Prinsippet er at lekkasjevann fra vann-installasjoner, i dette tilfellet klosett-sisternen, skal synliggjøres ved en evt. lekkasje.

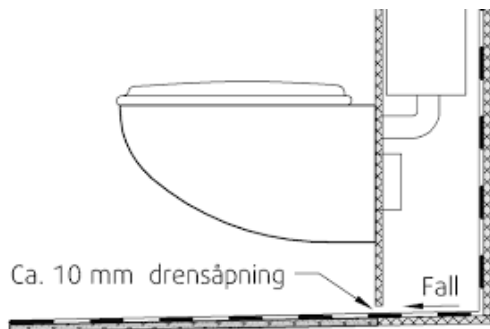
Dette gjøres normalt med en avrenningsspalte i overgang gulv/vegg under klosett-skålen.

I tillegg skal gulvet inne i innkassingen være i samme høyde som gulvet i badet for øvrig.

I dette badet er gulvet inne i innkassingen lavere en gulvet utenfor. Ca. en flis-tykkelse.

Konsekvens: Ved en evt. liten lekkasje fra den innbygget sisterner, er det ikke sikkert at dette vil bli oppdaget.

# Tilstandsrapport



Korrekt måte å montere innbygget sisterne, med fall på gulv og drensåpning.

## 2. ETG. > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en elektrisk drevet vifte i badet.  
Denne har begrenset effekt når den ikke er i drift.  
Bad skal ha permanent avtrekk.

Konsekvens: Begrenset effekt på avtrekksventilasjon, vil påvirke leilighetens luftutskifting.

Det ble registrert antydning til noe svertesopp på flisfuger i dusj.  
Dette tyder på begrenset effekt på ventilasjon.

Konsekvens: Dette forholdet er i hovedsak av kosmetisk betydning, og er normalt i bad med begrenset avtrekksventilasjon.



Elektrisk styrt vifte i bad.



Antydning til noe svertesopp i fuger i dusj

## 2. ETG. > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble gjort hulltaking med fuktsøk i vegg inn mot dusj, fra tilstøtende bad.  
På befaringsdagen ble det ikke registrert unormale fuktverdier på det aktuelle stedet.

Hvis det ikke registreres unormale fuktverdier, skal det vurderes til TG-0.

# Tilstandsrapport



Hulltaking med fuktsøk inn mot bad.

## KJØKKEN

### 1. ETG. > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med /hvite/glatte fronter.  
Eik benkeplate. Nedfelt oppvaskkum.  
Integrert oppvaskmaskin. Integrert stekeovn, og nedfelt koketopp. Integrert kjøl/frys.  
Rustfri kullfilterventilator.

Kjøkkenet ble montert i regi av tidligere eier i 2004.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.  
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.  
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1 etter gjeldende instruks.

Er det montert komfyrvakt over kokesone: Nei.  
Er det montert automatisk vannstopper ved vanninstallasjoner: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før det ble krav til å montere dette.  
Men på gå generelt grunnlag, anbefales det alltid at dette ettermonteres av sikkerhetsgrunner.  
Det settes ikke tilstandsgrad for dette forholdet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

2. etg: Rør-i-rør opplegg ført til et fordelerskap.  
Fordeler-skap er plassert inne i servantskap.

1. etg: Noe eldre kobber-rør.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Fordelerskap i bad er plassert i vegg inne i servantskap.  
Det bemerkes at dette område er en definert våtsone i badet.  
Dette vil normalt ikke komme vannsøl i dette området, men forholdet blir beskrevet i rapporten.

Konsekvens: Ved en evt. lekkasje er det ikke sikkert at det er tilstrekkelig tetting i overgang veggmembran og fordelerskap.

Kobber-rør i 1. etg:  
Vurdering er basert på alder.  
Forventet brukstid på rør-opplegg er ca. 50 år.  
Hvis mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, blir dette vurdert med TG-2 i rapporten.

Disse rørene er av eldre dato og vurderes derfor til TG-2.

Konsekvens: Det er foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens for dette forholdet. Det er ikke opplyst eller registrert lekkasjer, men man må være klar over rørenes alder.



Fordelerskap plassert under servant. Dette er i en del av badet som er en våtsone

## Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.  
2. etg: Ingen ventiler i yttervegger eller vinduer for tilluft til etasjen.  
Avtrekk: Avtrekksventil i bad. I tillegg er det en avtrekksventil i vegg i entre, over plass for vaskemaskin/tørketrommel.  
1. etg: Spalteventiler i vinduer i stue, for tilluft til etasjen.  
Avtrekk: Avtrekksventil i kjøkken.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.  
Det er begrenset effekt på ventilasjon/avtrekk i leiligheten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:  
Avvik 2. etg: Det er ikke ventiler i yttervegger eller vinduer i 2. etg. for tilluft til rommene.  
Dette vurderes til TG-2. Lufting må gjøres via vinduer.

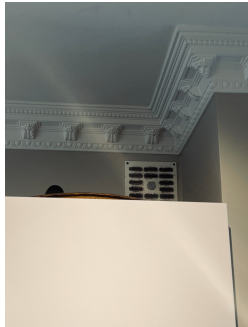
Konsekvens: Manglende tilluft vil påvirke boligens ventilasjon/luftutskifting.  
Når vinduer en gang skal byttes, bør det monteres vinduer med luftespalte.

Det er uvisst hvilken effekt det er på ventilen i entre i 2. etg.

På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.  
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.  
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.  
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten vurdert til TG-2.

Konsekvens: Man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens ventilasjon med balansert eller mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



Avtreksventil fra kjøkken.

## Plass for vaskemaskin.

### Beskrivelse

2. etg. Skyvedørsgarderobe i gang med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.  
Det er montert fuktføler, med automatisk vann-stopper ved vaskemaskinen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avvik: Det bemerkes at det ikke er avtreksventilasjon inne i skapet.  
Døren bør holdes åpen ved bruk.

Det er avtreksventil rett utenfor skapet, i entre/gang. Det er i midler tid usikker på effekten av dette avtrekket.

Konsekvens: Ved bruk av vaskemaskin/tørketrommel vil det bli avgitt fuktig luft. Det er viktig å holde dør åpne ved bruk av vaske/tørk for å få så god lufting som mulig med denne løsningen.



Vask/tørk plassert inne i skap.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringssskap: Plassert i gang i 2. etg.

Hovedsikringer: Plassert i feles skap i kjeller

Sikringer: Automatsikringer med jordfeilbrytere (kombi-automater).

Kurser:

10 amp: 2 kurser.

15 amp: 5 kurser.

20 amp: 1 kurs.

# Tilstandsrapport

Dels skjult, dels åpent el-anlegg i leiligheten.

Fra forrige selgers egenerklæring: Fått opplyst fra forrige eier at el-anlegget tidligere er totalrenovert av Valkyrien Installasjon AS (ca. 1994).

Det ble gjort elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing av bad og entré i 2. etasje. i 2016.

Tidligere eier benyttet Geir Trønnes, Kraft Elektro da gulvet ble hevet i 1. etg i 2014.

Når vi (forrige eier) overtok i 2020 ble det satt inn nytt belysnings og uttak og betjeningsutstyr i alle rom, samt noe supplering av åpent anlegg.

Det er i midler tid ikke fremvist samsvarserklæringer for disse arbeidene, og disse opplysningene er derfor ikke verifisert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**Det er gjort div. el-arbeider i leiligheten fra 1994 og frem til 2020.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

## Generell kommentar

Da jeg som bygnings sakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Evt. avvik skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Registrerte avvik: Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for utførte el-arbeider.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.

Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evt. er utført.

**FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Branncelleinndeling, rømningsveier, rekkverk/fallsikring og andre forhold som åpenbart påvirker helse, miljø og sikkerhet skal bemerkes og beskrives i rapporten.

Disse opplysningene er ment som en informasjon til kjøper, og det er derfor ikke lagt opp til at det skal settes tilstandsgrad på disse området. Hensikten med at dette skal opplyses om i tilstandsrapporten, er at både selger og kjøper får informasjon om forhold ved boligen som har betydning for helse, miljø og sikkerhet.

## HMS - innvendig trapp

### Beskrivelse

Innvendig trapp.

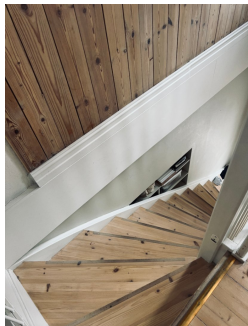
### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

### Avvik:

Det er ikke monter håndløpere på begge sider av trappeløp.

Konsekvens: Avviket er en sikkerhetsrisiko. Det skal være håndløper på hver side av trappen for å hindre fallulykker, og gjøre trappen enklere å benytte.



Manglende håndløper i trapp.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

**Gulvareal (GUA)** Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		3		3	
2. etg.	64			64	4
1. etg.	40			40	
Kjeller		7		7	
<b>SUM</b>	<b>104</b>	<b>10</b>			<b>4</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>114</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etg.	Gang/entre, stue, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad		
1. etg.	Entré, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Takhøyde i stue i 2. etg på ca. 300 cm.

Takhøyde i stue i 1. etg på ca. 300 cm.

Loftsbod: Målbart areal på ca. 2,6 kvm.

Gulvareal er ca. 5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Eirik Karstensen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	219	121		1	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Herman Foss' gate 22A

### Hjemmelshaver

Karstensen Eirik, Mevatne Madeleine Ann

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	14.04.2026	Opplysninger om borettslaget gitt av forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.	Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.